

STJ00062471

**MÁRIO CERVEIRA FILHO**

Assessor da Presidência do Tribunal de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil Juiz Arbitral da ABAR (Associação Brasileira de Mediação e Arbitragem). Advogado da ABRALSHOP (Associação Brasileira de Lojistas de Shopping).

Advogado da ALSHOP (Associação de Lojistas de Shopping do Estado de São Paulo). Cruz do Mérito Filosófico e Cultural.

## **SHOPPING CENTERS**

### **DIREITOS DOS LOJISTAS**

3. edição  
2003

Editora Saraiva

**339.378.2(81)**  
**C419s**  
**3. ed.**



Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara  
Brasileira do Livro, SP, Brasil)

ISBN 85-02-04379-X

Cerveira Filho, Mario

Shopping centers : direitos dos lojistas / Mario Cerveira Filho. - 3. ed. -  
São Paulo : Saraiva, 2003.

1. Centros comerciais - Brasil 2. Direito comercial - Brasil I. Título.

03-1840 CDU-347.7:711.552.1(81)

Índice para catalogo sistemático:

1. Brasil : "Shopping centers" : Direito comercial 347.7:711.552.1(81)

**339.378.2(81)**

**C419s**

**3. ed.**



## ÍNDICE

<i>Prefácio</i>	XI
<i>Agradecimentos</i>	XV
<b>Introdução</b>	1
<b>Fase pré-contratual</b>	7
Responsabilidade	7
A boa-fé e a relação de confiança	8
A proposta	10
A culpa, o dolo e suas conseqüências	11
Ações judiciais ensejadoras do reconhecimento da responsabilidade pré-contratual	13
<b>Fase contratual</b>	17
Aspectos práticos do contrato atípico de locação	17
Aspectos jurídicos do contrato atípico de locação	32
Da denuncia vazia	33
Ação renovatória de contrato de locação comercial em shopping centers	35
Laudo provisório	36
I - Considerações preliminares	45
II - Vistoria	45
1. Do local	45
1.1. Características gerais do imóvel	45
1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal	46
1.3. Melhoramentos públicos	46
1.4. Características efetivas da região	47
1.5. Zoneamento	48
2. Do imóvel	49
2.1. Terreno	49
2.2. Benfeitorias	49
2.2.1. Das áreas comuns	49
2.2.2. Do pavimento térreo	50
2.2.3. Do pavimento intermediário	50
2.2.4. Do 2º pavimento	51
2.2.5. Do 3º pavimento	51
2.2.6. Do pavimento-garagem	51
III - Critério de cálculo do valor locativo	53
1. Método comparativo direto	53

**339.378.2(81)**

**C419s**

**3. ed.**



1.1. Valor locativo - método comparativo	53
2. Método da renda	53
IV - Determinação do valor locativo mensal	54
1. Método comparativo	54
V - Conclusão	64
VI - Encerramento	64
Do direito de preferência do lojista na aquisição do imóvel	66
Da alienação do imóvel	68
Luvas	71
Ação revisional de aluguel	73
Condomínio	77
Ação de prestação de contas	80
Fundo de promoção	83
Cessão do ponto comercial a terceiros	84
Das normas gerais regedoras do empreendimento	86
Ação de indenização	88
Danos morais	97
Da tutela antecipada	99
Do pedido	100
<b>Fase rescisória</b>	103
Da tutela antecipada	103
Do pedido	103
<b>Modelos</b>	107
Modelo de escritura declaratória de normas gerais atualmente estabelecida pelos empreendedores de shopping centers	107
Associação dos lojistas do shopping center - estatutos	108
Preliminares	109
A) Definições	109
B) Objeto	111
I - Do imóvel e sua construção	112
II - Das modificações do projeto de construção	113
III - Das normas gerais das locações	114
IV - Das lojas	115
V - Da utilização das lojas	116
VI - Das áreas de circulação e uso geral	125
VII - Do aluguel	129
VIII - Da fiscalização do aluguel apurado com base no faturamento bruto	133
IX - Dos encargos decorrentes da locação	136
X - Das garantias	141
XI - Da marca e do logotipo	142

**339.378.2(81)**

**C419s**

**3. ed.**



XII - Das exigências dos Poderes Públicos	142
XIII - Da cessão ou empréstimo das lojas	143
XIV - Das dividas dos locatários	144
XV - Do regimento interno	145
XVI - Da associação dos lojistas	145
XVII - Da rescisão e das multas	145
XVIII - Das disposições transitórias	147
Modelo dos estatutos de associação dos lojistas atualmente estabelecidos pelos empreendedores de shopping centers	155
Capítulo I - Das finalidades	155
Capítulo II - Dos sócios	156
Capítulo III - Da assembléia geral	158
Capítulo IV - Do conselho deliberativo	160
Capítulo V - Da diretoria	161
Capítulo VI - Das eleições	162
Capítulo VII - Do fundo de promoção	163
Capítulo VIII – Da promoção	165
Capítulo IX - Disposições finais e transitórias	165
Modelo de contrato de locação atualmente estabelecido pelos empreendedores de shopping centers	167

**339.378.2(81)**  
**C419s**  
**3. ed.**

